

2023年全球房地产市场并购趋势： 中期回顾及展望

2023年8月



普华永道



面对市场环境的不断变化， 房地产投资者或通过并购以获取未来增长和回报



美国联邦储备委员会、欧洲中央银行等机构纷纷加息以应对通胀，面对这些货币政策调整所带来的挑战，房地产并购活动持续放缓。货币政策的改变带来了借贷成本的增加，也给估值整体上带来压力。在后疫情时代，商业地产正受到企业运营方式以及人们生活、工作和娱乐方式变化的重大影响，其中一些变化在疫情之前就已经显现。然而，我们预计，随着投资者开始布局新兴投资主题，转变运营模式，并重新定位以寻求未来增长，这些不断演变的偏好将持续催生新的并购机遇。

虽然资本市场仍旧紧张，但不乏并购所需的资金，因为私人资本和某些上市公司投资者希望加快对房地产领域的布局，以从变化的市场环境中获利。在接下来的6到12个月里，我们预计私募股权基金、家族企业、主权财富基金和其他资金充裕的投资者将更为活跃地参与并购活动；他们将为低估值、不良资产与新兴主题所吸引，尤其是涉及将住宅、商业和娱乐等不同用途空间进行结合，以增强体验感的资产（如健康度假村和体育娱乐区）。

全球不同地区的并购交易活跃度将有所不同，更多的资本预计将投向澳、中、印、日和美国等市场。历来对外投资较多的中东地区正在针对国际投资制订更多法规，为入境投资铺平道路。



“无论是美洲还是中东，或是欧洲和亚洲市场，并购交易正在发生中，市场不乏并购所需的资金，独特的投资机会也持续涌现。尽管整体环境依旧复杂，但新兴主题让我看好市场，它也将让交易者对未来充满信心。”

Tim Bodner
普华永道全球房地产交易主管合伙人，美国



扫描二维码查
阅英文版全文



办公

宏观经济环境对办公资产的影响仍在持续，全球空置率达到两位数。利率上调抬高了收购和建设的债务成本，并对潜在回报率造成下行压力。随着建筑物等级成为获得资本和提升资产财务表现越来越重要的决定因素，短期内融资将面临更大挑战。

我们预计，在包括部分亚洲重点城市、地段优越以及现代化和高质量建筑群所在的地区，办公资产需求将保持旺盛，并购交易也将最为活跃。尽管到目前为止，大多数地方员工回归办公室工作的速度慢于预期，但业主们依然对日益增长的回归趋势抱有信心。

在欧洲，建筑物按规定必须达到一定能效，这一法规调整刺激了市场对优质资产的需求。例如，从2023年（荷兰）和2030年（英国）起，办公楼必须拥有能源绩效证书（EPC）C级或以上。随着越来越多的公司致力于实现去碳化，提出明确的净零目标，出租方也做出相应调整，因此，对于采用绿色科技、配备专门设施以改善租户体验的新型办公空间的需求随之上升。





工业

线上商业活动的繁荣和企业供应链的调整继续推动着工业地产的发展。各地的趋势差异如下：

- 美洲

在北美地区，美国对工业资产的需求正在减少，而墨西哥的需求保持增长：美国人口普查局数据显示，2023年第一季度，墨西哥超越中国成为美国第一大贸易伙伴。为避免未来供应链中断，企业试图转移生产基地，靠近终端市场以减少地缘政治紧张局势影响。因此，墨西哥有望从更广泛的在岸或近岸外包趋势中持续受益。

与墨西哥类似，南美的并购活动在电子商务需求的推动下蓬勃发展；农业综合企业展现出巨大增长潜力：目前的开发项目预计将使这一领域库存翻倍（智利）；以及对具有共享通道、道路和公用设施的工业联合作业场所的产业园需求逐渐涌现（秘鲁）。

- 欧洲

得益于稳健的租金增长以及对新建的能源中性房地产的持续关注，欧洲的工业地产交易活跃。然而，欧洲部分市场仍面临重重挑战，包括土地短缺，建筑成本上升，以及环境法规日益严格。

- 中东和亚太地区

得益于电子商务蓬勃发展以及其它结构性因素，中东和亚太地区出租率和租金持续高涨。尽管制造业企业正在增加其在墨西哥等其它地区的商业活动，亚洲仍有望保持新兴工业发展的领先地位。尽管供应链尚处于恢复疫情前的常态化中，租户也在合理化库存空间和管理未来潜在的供应链波动之间寻求平衡，但工业地产供不应求的局面仍将持续，任何空置出来的空间都有望被市场迅速吸收。



住宅

我们观察到，住宅相关房地产市场保持强劲，交易维持活跃。全球利率上升增加了房屋持有成本，继而为住宅租赁创造了更多需求，包括多户住宅、预制房和独栋住宅等。加上通胀和供应受限，租金价格上升，投资回报提高，抵消了投资者增加的资金成本。

在美国，住宅市场为投资者在不确定的经济环境中提供了相对稳定性。市场新增供应集中于高价位的甲级物业；但平价租房资源持续稀缺。在欧洲，拟议租金上限和加强住宅楼消防安全规则等监管措施创造了一个更加有利于租户的环境，尽管这些措施一定程度上或将遏制交易活跃度。

数字游民中心在墨西哥和中东的兴起和发展，提升了当地的租赁需求。中东放宽外国投资监管力度的举措，吸引了资本流入，其住宅市场随之得到提振。

在澳大利亚，预制房和建成出租住宅(build-to-rent)正受到投资者青睐。与递延管理费(DMF)退休村相比，预制房因退出费用较低且无资本收益共享，财务优势明显，备受居民青睐。建成出租住宅，不仅可作为另类住宅房地产开发平台，也可作为另类投资资产类别，因此正在澳大利亚房地产市场兴起。

零售

南美洲零售业受疫情及全球宏观经济不明朗因素的影响，复苏较为缓慢。我们预计北美、亚太和欧洲、中东和非洲地区的零售业在下半年将保持当前的强劲势头，尽管该增长由于消费者仍需解决高利率和通货膨胀的问题将可能略有放缓。

随着消费者回归实体门店，消费支出从商品转向服务，零售业租金上涨势头强劲，零售场所空置率创下历史新低。品牌正通过建立实体门店或打造创新空间来满足消费者不断变化的购物偏好，因此，黄金地段的资产需求依然强劲。

消费习惯的转变也促使购物中心向多用途、体验型的物业发展和改造升级，预计该主题将在推动下半年并购交易增长方面继续发挥关键作用。因此，一旦租户和业主就物业的重新定位达成一致、实现互利，资产的赢利将得以提升。



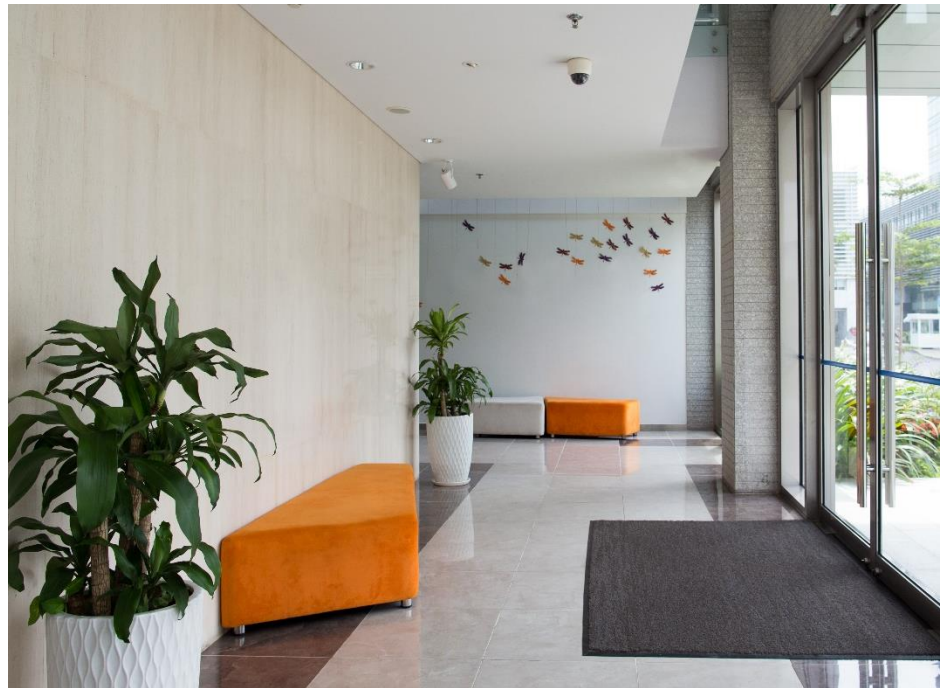


酒店

尽管宏观经济环境存在不确定性，酒店资产的并购活动预计仍将保持高位，而这一强劲表现主要得益于国内外休闲旅游需求的不断增长。个人和团体商务旅行需求持续回升，预计未来将为并购带来更大助推力。消费者积压已久的旅行需求已经开始转变为酒店入住率。然而，通货膨胀持续推高酒店运营成本，形成全方位挑战。

在英国，某些监管措施（如更严格的消防安全规则的出台，需要额外资本支出以确保合规性）或会遏制交易活跃度。

总体而言，我们预计在2023年的剩余时间内，并购活动将继续增长；在中东和亚太地区入境投资增加以及整个旅游业前景看好的支撑下，酒店业有望实现扩张。



2023年年中房地产市场并购展望

尽管宏观经济仍存在不确定性，房地产行业监管限制也日益增多，头部企业们正采取长期措施，专注于价值创造，缔造持续成就，以应对这些周期性挑战。市场不乏并购所需的资金，未来6至12个月，全球对优质房地产的需求，特别是中东和亚太地区等出现的新机遇将为交易活动注入新活力。

联络我们

叶伟奇

普华永道中国购并交易服务主管合伙人

+86 (10) 6533 2199

waikay.eik@hk.pwc.com

陈静

普华永道中国房地产行业主管合伙人

+86 (10) 6533 2067

jim.chen@cn.pwc.com

黄耀和

普华永道全球跨境服务中国主管合伙人

普华永道中国购并交易服务市场主管合伙人

+86 (21) 2323 2609

gabriel.wong@cn.pwc.com

杨楚豪

普华永道中国南部及香港地区房地产行业主管
合伙人

+852 2289 2310

kenny.c.yeung@hk.pwc.com

钱立强

普华永道中国交易战略及行业主管合伙人

+86 (10) 6533 2940

leon.qian@cn.pwc.com

陈伟希

普华永道中国购并交易服务合伙人

+86 (21) 2323 2606

w.chen@cn.pwc.com

www.pwccn.com/zh

本文仅为提供一般性信息之目的，不应用于替代专业咨询者提供的咨询意见。

©2023 普华永道。版权所有，未经普华永道允许不得分发。普华永道系指普华永道网络中国成员机构，有时也指普华永道网络。

详情请进入www.pwc.com/structure。每家成员机构各自独立，并不就其他成员机构的作为或不作为负责。